

我国将全面推进房产“带押过户”

□新华社记者 王立彬

自然资源部、中国银保监会30日正式发布通知,全面部署不动产“带押过户”。这是依据民法典明文规定,提升服务水平,降低制度性交易成本,满足人民群众对财产权高质高效保护的需求的重大举措。

两部门明确,各地要在已有工作的基础上,深入探索,以点带面,以“三个拓展”全面推进“带押过户”:推动省会城市、计划单列市率先实现,并逐步向其他市县拓展;推动同一银行业金融机构率先实现,并逐步向跨银行业金融机构拓展;推动住宅类不动产率先实现,并逐步向工业、商业等类型不动产拓展,最终实现地域范围、金融机构和不动产类型“带押过户”全覆盖。

据介绍,目前全国有15个省份100多个地市开展了“带押过户”,其中天津、山西、山东、江苏、浙江、福建、湖北等省份已经全面开展。各地在实践探索中,主要形成抵押权组合、新旧抵押权分段、抵押权变更等“带押过户”模式。“带押过户”大大节省了办理时间,降低了制度性交易成本,同时能够保障买卖双方及银行权益,获得了企业和群众一致认可。

依法破除房产交易难、痛、堵点

不动产登记是一项基本公共服务,关系人民群众最普遍的重大财产权益。推动不动产“带押过户”,是民法典的明确要求。

法定职责必须为。在2023年全国自然资源工作会议上,自然资源部部长王广华明确表示,要总结推广“带押

过户”等改革创新举措,不断提升不动产登记规范化便利化水平。

做好不动产“带押过户”,就要坚持以人民为中心,提升政府创造性执行效能,聚焦企业、群众在不动产交易过程中的难点、痛点、堵点,进一步深化改革举措,提升为民服务水平。

自然资源部自然资源确权登记局副局长赵燕说,民法典第四百零六条明确规定“抵押期间,抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的,按照其约定”。这为不动产“带押过户”提供了法律依据。

2021年,自然资源部印发了《关于做好不动产抵押权登记工作的通知》,明确已抵押不动产转移的具体办理要求,在登记制度方面做好了与民法典的衔接。此次两部门在全国部署不动产“带押过户”工作,民法典的有关要求终于落地。

让老百姓省钱、省时、省力气

不动产“带押过户”实行以前,已抵押不动产买卖转移,需要先筹集资金归还贷款、办理不动产抵押注销,再办理不动产转移、申请新贷款、办理新抵押权登记,交易成本高、时间长,流程繁琐,让老百姓不胜其烦。

“带押过户”实现了大幅度减环节、减材料、减时间、减成本。据济南市不动产登记中心主任杜建刚介绍,济南推出不动产“带押过户”改革后,办理时限减少近10个工作日,实现2个工作日左右办结,单笔平均交易成本从1.2万元左右降至千元以下。

据浙江省自然资源厅确权登记局局长方剑强介绍,

2023年1月全面部署推出二手房交易“带押过户”新模式以来,初步统计全省已办理1000余笔业务,总交易金额达到95.4亿元,涉及按揭交易金额约48.5亿元,给群众和企业节省过桥资金约47.3亿元。

赵燕说,要将做好不动产“带押过户”作为当前加快推动经济运行稳步回升的重要举措之一,加强组织领导,深化部门协同,压实工作责任,破解实践中存在的登记机构和金融机构在系统融合、流程优化方面有堵点,新旧贷款跨行办理难度大,相关市场主体配合度不够高等难题。

守住“防风险、保安全”底线

房地产买卖,防风险是大家最关心的。做好不动产“带押过户”,必须加强组织,畅通沟通协调机制,梳理风险点,制定应急预案,实现全流程闭环监管。

中国银行保险监督管理委员会法规部处长周兰说,将指导银行业金融机构围绕“带押过户”贷款业务新特点,建立健全对应的服务制度,加快贷款业务流程改造,制定操作规程或业务指南,完善风险管控机制,及时升级改造信贷审批放款、还款结算等系统,实现自动放款、还款、资金支付、尾款结算等,确保资金安全高效。

“带押过户”既要更方便,也要更安全。济南市创新二手房资金监管模式,在交易未完成之前,所有资金均由第三方的“提存账户”监管,避免发生资金纠纷,杜绝其他资金监管主体及账户的风险隐患;通过推动业主与银行直接对接交流,避免高额垫资费用,实现不动产解押、过户、抵押全流程公开透明,杜绝虚假申报和非法挪用购房资金。(据新华社北京3月30日电)

“茶叶2两、包装2斤”……过度包装何时休!

□新华社“新华视点”记者 许舜达 殷晓圣 崔力

几十克重的茶叶被装进各式漂亮的瓶子,外加泡沫、隔板、纸盒,包装比茶叶重好几倍甚至十几倍……清明节前,市场迎来一波新茶上市高峰,过度包装问题再次凸显。“新华视点”记者对此展开调查。

“茶叶2两、包装2斤”现象多见

记者近日在杭州一家茶叶销售门店看到,一款120克的龙井茶分装在一个密封的铝塑口袋里,塞进两个印有樱花纹的陶瓷罐里,外边套上大纸盒。纸盒卡在铺有黄绸缎的泡沫塑料里,上面盖个大盒子,外层贴上锃亮的金属包装,再整套放进硬纸质的大口袋。经过测量,全部包装的重量就达到1.5千克。

在杭州武林路上一家茶叶店,一款售价980元的龙井茶叶礼盒重量超过1千克,实际茶叶净重仅150克。店员介绍说,这款畅销的茶礼包装精致,送礼很体面,不少顾客一次买两盒。

杭州市西湖区翁家山村党总支书记孙斌经营西湖龙井多年,他介绍,目前市面上茶叶包装主要分为三种:第一种是高端礼品属性,以瓷瓶和手工包等包装为主;第二种是一般礼品属性,有打上“某某茶叶”的统一包装和铁质礼盒;第三种是小包装的茶样属性,往往设计感强、时尚度高。

业内人士表示,不少高档礼品茶外部用烤漆木盒、竹盒,内部使用瓷瓶、陶罐和手工制作的锡罐等包装,仅包装盒成本就达到上百元。部分包装豪华的茶叶礼盒,包装体积达到所需体积的3至5倍,成本甚至超过茶叶本身。

“包装越好,茶叶溢价越高。”一名茶叶代理商透露,茶叶的礼品属性强,包装的材质、色系、造型等对售价有重要影响。比如某款武夷岩茶,仅50克重的茶叶用两三斤重的红木礼盒包装,礼盒成本就达到200元,茶叶售价高达6000元。

从去年10月开始,浙江泰沭包装科技有限公司陆续接到茶叶包装订单,目前茶叶礼盒已订出50万套,可用于包装25万斤茶叶。企业总经理李来看透露,茶叶对包装的要求越来越高,小批量、个性化订单占比越来越大。

过度包装带来多重社会影响

茶叶过度包装有一定普遍性、长期性。近期,中消协

组织专业调查人员,针对主流电商平台食用农产品、茶叶、玩具、婴童产品四个商品品类进行了过度包装问题搜索,通过目测包装空隙率过高的主观判断方式,对2830个茶叶、900个食用农产品、920个玩具、1510个婴童用品共6160个商品进行了判别,其中茶叶过度包装问题比例为11.2%。

不少受访者认为,茶叶适度包装设计利于销售,但过度包装会带来多重负面社会影响。

首先是造成资源浪费和环境污染。研究表明,我国包装废弃物约占城市生活垃圾的30%至40%,这些包装废弃物大部分是过度包装产生的。杭州龙冠实业有限公司总经理姜爱芹说,许多茶叶礼盒无法二次利用,除了作为存茶罐、零食收纳等用途外,基本只能丢弃成为生活垃圾,后续处理成本很高。

其次是重“颜值”超过重品质,华而不实扭曲茶市发展。记者采访了解到,增加一点包装成本,价格往往就能大幅上涨,因此部分茶企更多地在外包装而非茶叶品质上下功夫。中国农业科学院茶叶研究所副研究员陈富桥透露,一些包装精美的茶叶定价不低,但实际上品质却不高,采摘、加工环节都存在不少问题。

尤其值得注意的是,不少包装精美的茶叶礼盒,被人当作送礼佳品。浙江省湖州市德清县莫干山镇石颐茶场总经理康青霞说,为迎合送礼需求,一些茶商特意把包装做得极为精致,里三层外三层显得很珍贵。

杭州市西湖区纪委监委相关负责人介绍,豪华茶叶礼盒背后,往往隐藏着违规收送茶礼、回收茶礼套现、违规公款采购等“四风”问题。记者在闲鱼等二手交易平台上看到,不少卖家出售茶叶礼品,价格从几百元到上千元不等。

严格执行标准强化有效监管

国家市场监管总局最新修订的《限制商品过度包装要求 食品和化妆品》将于2023年9月起实施,该强制性国家标准涵盖31类食品、16类化妆品,包括茶叶、酒类等。

新标准对包装层数、包装成本等作了明确规定:粮食及其加工品不应超过三层,其他商品不应超过四层;生产组织应采取控制措施,控制除直接与内装物接触的包装之外所有包装的成本不超过产品销售价格的20%。

浙江省社会学学会会长杨建华认为,“人情”“面子”



■清明节前,市场迎来一波新茶上市高峰,过度包装问题再次凸显。新华社发 徐骏 作

间接推高茶叶身价,与绿色低碳发展理念和朴实真诚民风背道而驰,其中潜藏的“节日腐败”“人情腐败”风险更值得警惕。有关部门应督促茶企在过渡期内尽快整改达标,以新标准为抓手,从源头减少资源消耗和包装废弃物产生,并加强社会层面的警示教育。

陈富桥认为,茶性尚俭,简静一直是我国茶文化的审美意蕴之一,同时现在人们环保意识愈来愈强,国家对环保的力度也愈来愈大。虽然品牌塑造离不开包装,但如果茶企一味追求繁复精美的包装,不仅有悖茶文化内涵和市场发展趋势,还可能损害企业形象。

陈富桥建议,政府产业部门应引导茶企紧跟时代,把握市场,更多在茶叶质量、口味上下功夫,在茶叶包装中引入更多可循环利用的环保材料,推广简化包装,回归和挖掘茶文化内涵,以此获得消费者持久认可,推动茶产业持续健康发展。

此外,业内人士建议,应大力整治奢靡送礼等不正之风,防范“人情腐败”。连续多年,西湖区纪委监委在春茶上市季组织开展专项监督,通过部门联动、明察暗访等形式全面排查公款购买、违规收送“天价茶”相关情况,严防茶叶背后的隐形变异“四风”问题。近五年来,共查处公款购买茶叶、违规收受茶礼的党员干部5人。下一步,将持续开展专项监督,以“茶品”树“人品”,以“清茶”带“清风”。(新华社杭州3月30日电)